A

Sharifah bt Zainuddin lwn Ong Bee Ean dan lain-lain dan satu lagi rayuan

B MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO P-02 (IM)(NCVC)-1415–07 TAHUN 2019 DAN P-02 (IM)(NCVC)-1416–07 TAHUN 2019

KAMALUDIN MD SAID, AHMAD NASFY YASIN DAN CHE MOHD RUZIMA HHMR

C 13 JUN 2022

Prosedur Sivil — Rayuan — Pembatalan — Rayuan terhadap perintah membenarkan pembatalan — Sama ada fakta tindakan adalah sama dengan rayuan terdahulu — Sama ada terdapat merit dalam tindakan — Sama ada D *perayu mempunyai locus standi — Sama ada terdapat kausa tindakan frod dalam rayuan — Sama ada prinsip res judicata terpakai — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A18 k 19*

Ini adalah dua rayuan yang didengar bersama iaitu Rayuan 1415 dan Rayuan E 1416. Rayuan 1415 difailkan oleh perayu yang tidak berpuas hati dengan keputusan hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang yang membenarkan permohonan responden pertama dan responden kedua di Kandungan 56 untuk membatalkan writ saman dan pernyataan tuntutan di bawah A 18 k 19(1)(b) dan (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 F ('KKM 2012'). Manakala Rayuan 1416 difailkan oleh perayu yang sama terhadap keputusan HMT membenarkan permohonan responden ketiga di Kandungan 51 juga untuk membatalkan writ saman dan pernyataan tuntutan di bawah Aturan yang sama. Menurut perayu, setelah menandatangani suatu perjanjian jual beli dengan responden pertama ('D1') untuk dua bidang tanah, G satu siasatan telah dijalankan. Perayu mendapati bahawa kedua-dua lot tanah tersebut tertakluk kepada pengambilan balik oleh Kerajaan Negeri bagi maksud pelebaran jalan. Dengan itu, perjanjian jual beli tersebut ditamatkan secara muafakat. Selepas itu, responden kedua telah datang berjumpa perayu beberapa kali bagi memujuk perayu membeli semula sekurang-kurangnya satu H lot tanah. Melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 24 Mac 2004, perayu bersetuju membeli Lot 834 pada harga RM1,450,211. Pihak-pihak bersetuju agar deposit yang dibayar dalam perjanjian terdahulu sebanyak RM200,402.57 dikekalkan dan dianggap telah membayar deposit perjanjian baharu. Melalui surat bertarikh 14 Ogos 2004, GGK bersetuju untuk I memberi lanjutan masa kepada perayu membayar baki harga jual beli Lot 834 sehingga 23 Mac 2005 atau sehingga perayu menandatangani perjanjian dengan Petronas Dagangan Bhd ('PDB') dengan syarat perayu bersetuju membeli Lot 196. Perayu bersetuju lalu membeli Lot 196 pada harga RM1,412,682 dengan deposit sebanyak RM100,000 dan satu perjanjian

bertarikh 7 September 2004 ditandatangani. Setelah rundingan di antara perayu, GGK dan responden kedua, pihak-pihak bersetuju bahawa deposit yang telah dibayar dalam perjanjian 2 Mei 2003 adalah mencukupi bagi membayar deposit dalam perjanjian 7 September 2004. Oleh itu, perayu telah menghentikan pembayaran cek RM100,000 yang telah diserahkan kepada GGK sebelum itu. Lebih kurang dua tahun kemudian, kedua-dua perjanjian telah ditamatkan melalui dua pucuk surat peguam yang mewakili GGK dengan memberi alasan bahawa perayu gagal membayar deposit yang ditetapkan dalam perjanjian. Pada 20 Julai 2007, barulah perayu dapat memeterai perjanjian dengan PDB. Perayu kemudiannya mendapat maklum daripada responden kedua bahawa GGK telah meninggal dunia dengan semua harta GGK diwasiatkan kepada responden pertama. Pada 1 Oktober 2010, responden pertama telah memperoleh geran probet dan telah memperoleh perintah mahkamah untuk menjual Lot 196 dan Lot 834 kepada responden ketiga dengan harga RM5,027,520.24. Perayu memfailkan tindakan melalui Guaman No 684 terhadap responden pertama menuntut, antara lain, untuk mendapatkan perintah-perintah bagi menghalang responden pertama daripada melupuskan Lot 834 dan Lot 196 kepada pihak responden ketiga, bagi pelaksanaan spesifik perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September 2004 . Di atas permohonan responden pertama di bawah A 18 k 19 KKM 2012, Guaman 684 telah dibatalkan. Rayuan perayu ke Mahkamah Rayuan telah ditolak dan kebenaran merayu ke Mahkamah Persekutuan ditarik balik setelah diketahui bahawa wasiat GGK telah dipalsukan berdasarkan laporan forensik pengesahan cap jari yang dikeluarkan Pusat Pendaftaran Penjenayah Malaysia dan Singapura. Mahkamah Tinggi dalam Guaman 684 memutuskan bahawa tindakan perayu adalah berasaskan kausa tindakan pecah kontrak ke atas perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September 2004. Fakta dalam Guaman 684 adalah sama dengan fakta dalam tindakan yang dirayu. Doktrin *res judicata* adalah terpakai dan permohonan responden-responden dibenarkan in limine. Perayu tidak boleh membawa tindakan atas isu yang sama untuk kali kedua dan dengan itu, perayu tidak mempunyai *locus standi* untuk memfailkan tindakan. Isu frod yang dibangkitkan oleh perayu bukan merupakan isu untuk dibicarakan kerana perayu tidak lagi mempunyai apa-apa hak ke atas Lot 834 dan Lot 196. Tindakan perayu adalah mengaibkan, remeh dan menyalahgunakan proses mahkamah. Isu di dalam kes rayuan ini adalah; (a) sama ada doktrin *res judicata* terpakai dalam tindakan yang dirayu; (b) sama ada terdapat merit di dalam tindakan rayuan ini; (c) sama ada perayu mempunyai *locus standi* di dalam tindakan yang difailkan; dan (d) sama ada terdapat kausa tindakan frod di dalam tindakan rayuan ini.

Diputuskan, membenarkan kedua-dua rayuan dengan kos:

(1) Mahkamah mendapati bahawa terdapat perbezaan fakta yang sangat ketara di antara Guaman 684 dan tindakan yang dirayu. Daripada

keputusan dan pemerhatian-pemerhatian yang telah di petik tersebut dan dibandingkan dengan fakta yang telah didapati berbangkit di antara Guaman 684 dan tindakan yang dirayu, nyatalah bahawa doktrin *res judicata* tidak boleh diaplikasikan terhadap tindakan yang dirayu. Mahkamah berpandangan bahawa HMT melakukan kesilapan apabila mendapati dan memutuskan doktrin *res judicata* terpakai kepada tindakan yang dirayu dan telah membenarkan permohonan responden-responden in limine (lihat perenggan 21 & 26).

(2) Berhubung dengan merit tindakan, mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam perayu yang menegaskan bahawa penamatan perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September 2004 oleh GGK boleh dipersoalkan kesahihannya. Alasan utama yang disandarkan peguam responden pertama dan responden ketiga dalam hujahan mereka untuk menjustifikasikan pembatalan tindakan yang dirayu adalah kerana perayu dikatakan gagal menjelaskan baki bayaran bagi perjanjian 24 Mac 2004 dan gagal membayar wang deposit bagi perjanjian 7 September 2004. Setelah diteliti, mahkamah ini mendapati bahawa alasan yang disandarkan responden pertama dan responden ketiga adalah bertentangan dengan keterangan dokumen kontemporari. GGK telah pun mengakui penerimaan wang deposit yang dibayar perayu bagi pembelian kedua-dua lot tanah tersebut. Dengan itu, isu kegagalan perayu membayar bayaran deposit di bawah perjanjian tersebut tidak boleh lagi berbangkit (lihat perenggan 29).

(3) Berdasarkan keterangan dokumentari tersebut, mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam perayu yang menyatakan bahawa penamatan perjanjian-perjanjian tersebut oleh GGK adalah pra matang. Dengan itu, mahkamah mendapati bahawa tindakan perayu memfailkan tindakan koleteral bagi mengetepikan keputusan dalam Guaman 684 bermerit. Sekiranya perayu berjaya, maka perayu ada kepentingan benefisiari ke atas Lot 834 dan Lot 196 dan perayu ada lokus untuk mengambil tindakan bagi mengetepikan pindah milik lot-lot tanah tersebut kepada responden ketiga (lihat perenggan 30).

(4) Berhubung dengan isu frod yang dibangkitkan perayu dalam tindakan yang dirayu, jelaslah bahawa fakta tentang isu tersebut hanya diketahui setelah Guaman 684 diputuskan. Keputusan analisis perbandingan cap jari yang dikeluarkan Pusat Pendaftaran Penjenayah Malaysia dan Singapura berkaitan dengan cap jari GGK yang ada di atas perjanjian jual beli dan yang ada di atas surat wasiat terakhir GGK bertarikh 5 Januari 2010 adalah relevan dijadikan sandaran oleh perayu untuk membangkitkan isu frod terhadap responden pertama. Sekiranya perayu berjaya membuktikan frod, maka perjanjian jual beli Lot 834 dan Lot 196 di antara responden pertama dan responden ketiga boleh dicabar

kesahannya. Opsyen yang ada pada perayu adalah dengan memfailkan tindakan koleteral bagi mencabar keputusan-keputusan mahkamah yang berkaitan termasuklah Guaman 684. Perayu ada *locus standi* untuk membawa tindakan yang dirayu terhadap responden-responden sebagai tindakan koleteral bagi mencabar perintah-perintah mahkamah yang diperoleh responden pertama berhubung dengan transaksi Lot 834 dan Lot 196 (lihat perenggan 31 & 34).

[English summary

These were two consolidated appeals, namely Appeal 1415 and Appeal 1416. Appeal 1415 was filed by the appellant who was dissatisfied with the decision of the High Court judge ('HCJ') in the High Court of Penang which allowed the application of the first respondent and second respondent in encl 56 to strike out writ of summons and statement of claim under O 18 r 19(1)(b) and (d) the Rules of Court 2012 ('the ROC 2012'). Appeal 1416 filed by the same appellant against the decision of HCJ which allowed the application of the third respondent in encl 51 to strike out the writ of summons and statement of claim as well under the same Rule. According to the appellant, after signing a sale and purchase agreement with the first respondent ('D1') for two parcels of land, an investigation was carried out. The appellant found that both lots of land were subject to repossession by the State Government for the purpose of road widening. Thus, the sale and purchase agreement were terminated by consensus. After that, the second respondent came to the appellant several times to persuade the appellant to repurchase at least one lot of land. Through a sale and purchase agreement dated 24 March 2004, the appellant agreed to purchase Lot 834 at RM1,450,211. The parties agreed that the deposit paid in the previous agreement of RM200,402.57 to be maintained and deemed to have paid as the new agreement deposit. By letter dated 14 August 2004, GGK agreed to extend the time for the appellant to pay the remaining sale and purchase price of Lot 834 until 23 March 2005 or until the appellant signs an agreement with Petronas Dagangan Bhd ('PDB') provided that the appellant agrees to purchase Lot 196. The appellant agreed to purchase Lot 196 for RM1,412,682 with RM100,000 deposit and an agreement dated 7 September 2004 was signed. After negotiations between the appellant, GGK and the second respondent, the parties agreed that the deposit paid in the agreement 2 May 2003 was sufficient to pay the deposit in the agreement dated 7 September 2004. Therefore, the appellant suspended the payment of the RM100,000 cheque which had been handed over to GGK before that. About two years later, both agreements were terminated through two solicitors' letters on behalf of GGK on the grounds that the appellant failed to pay the deposit set out in the agreement. On 20 July 2007, the appellant entered into an agreement with the PDB. The appellant then received a note from the second respondent that GGK had passed away with all GGK property bequeathed to the first respondent. On 1 October 2010, the first respondent obtained a probate grant and obtained a court order to sell Lot 196 and Lot 834 to the

A third respondent for RM5,027,520.24. The appellant filed an action through Suit No 684 against the first respondent, claiming, among other things, to obtain orders to prevent the first respondent from disposing of Lot 834 and Lot 196 to the third respondent, for the specific performance of the agreement dated 24 March 2004 and the agreement dated 7 September 2004. On the B application of first respondent under O 18 r 19 of the ROC 2012, Suit 684 was struck out. The appellant's appeal to the Court of Appeal was dismissed and the leave to appeal to the Federal Court was withdrawn after it was known that the GGK was forged based on a fingerprint verification by forensic report issued by the Malaysian and Singapore Criminal Registration Centre. The High Court C in Suit 684 held that the appellant's actions were based on the breach of contract on the agreement dated 24 March 2004 and the agreement dated 7 September 2004. The facts in Suit 684 were similar to the facts during the appeal. The doctrine of res judicata was applicable and the respondents' application was allowed in limine. The appellant could not bring action on the D same issue for a second time and thus, the appellant did not have locus standi to file the action. The issue of fraud raised by the appellant was not an issue to be tried as the appellant no longer had any rights to Lot 834 and Lot 196. The appellant's actions were vexatious, and frivolous and abuse the court process. The issue in this appeal was: (a) whether the doctrine of res judicata applied E during the appeal; (b) whether there was merit in this appeal action; (c) whether the appellant had locus standi in the suit; dan (d) whether there was a fraud's cause of action in this appeal.

Held, allowing both appeals with costs:

F

(1) The court held that there was an apparent difference in facts between Suit 684 and the action in this appeal. From the decisions and analysis of the facts found arising between Suit 684 and this appeal, it was clear that the doctrine of res judicata could not be applied to this appeal. The court was G of the view that HCJ had erred when holding that the doctrine of res judicata applied to the action in this appeal and allowed the application of the respondents in limine (see paras 21 & 26).

(2) As for the merit of the action, the court agreed with the submission of the appellant could that the termination of the agreement dated 24 March H 2004 and the agreement dated 7 September 2004 by GGK might be questioned for its validity. The main reason that the first respondent's counsel and third respondent contended that the withdrawal of the appeal action was because the appellant allegedly failed to settle the balance of payments for the agreement dated 24 March 2004 and failed I to pay the deposit for the agreement dated 7 September 2004. The court found that the reasons of the first respondent and third respondent contradicted the contemporaneous documents. GGK had acknowledged the receipt of the deposit paid by the appellant for the purchase of both lots of land. Thus, the issue of the appellant's failure to pay the deposit

paid under the agreement could no longer arise (see para 29).

(3) Based on the documentary evidence, the court agreed with the appellant's submission that the termination of the agreements by GGK was premature. Thus, the court found that the appellant's action in filing collateral action to set aside the decision in Suit 684 was of merit. If the appellant succeeds, then the appellant had a beneficiary's interest in Lot 834 and Lot 196 and the appellant had locus to file an action to challenge the transfer of the land to the third respondent (see para 30).

(4) As for the issue of fraud raised by the appellant in the appeal action, it was clear that the facts were known only after Suit 684 had been decided. The result of the analysis of fingerprints by the Malaysian and Singapore Criminal Registration Centre on GGK's fingerprints on the sale and purchase agreement and on the last will of GGK dated 5 January 2010 was relevant by the appellant to raise the issue of fraud against the first respondent. If the appellant succeeds in proving the fraud, then the sale and purchase agreement of Lot 834 and Lot 196 between the first respondent and the third respondent might be challenged on its validity. The option available to the appellant was to file collateral action to challenge the court decisions including Suit 684. The appellant had locus to file this appeal action against the respondents as a collateral action to challenge the court orders obtained by the first respondent on the transactions for Lot 834 and Lot 196 (see paras 31 & 34).]

Kes-kes yang dirujuk

Asia Commercial Finance (M) Bhd v Kawal Teliti Sdn Bhd [1995] 3 MLJ 189; [1995] 3 CLJ 783, MA (dirujuk)

Farlim Properties Sdn Bhd v Goh Keat Poh & Ors and other appeals [2003] 4 MLJ 654, MR (dirujuk)

Hock Hua Bank Bhd v Sahari bin Murid [1981] 1 MLJ 143, MP (dirujuk)

Joseph bin Paulus Lantip & Ors v Unilever Plc [2018] supp MLJ 151; [2012] 7 CLJ 693, MP (dirujuk)

Lua & Mansor (suing as a firm) v Tan Ah Kim [2017] 3 MLJ 371, MR (dirujuk)

Manoharan a/l Malayalam v Menteri Dalam Negeri, Malaysia & Anor [2009] 2 MLJ 660; [2009] 2 CLJ 839, MP (dirujuk)

Metroplex Holdings Sdn Bhd v Commerce International Merchant Bankers Bhd [2013] 4 MLJ 520; [2013] 8 CLJ 329, MR (dirujuk)

Pengiran Othman Shah bin Pengiran Mohd Yusoff & Anor v Karambunai Resorts Sdn Bhd (formerly known as Lipkland (Sabah) Sdn Bhd) & Ors [1996] 1 MLJ 309, MR (dirujuk)

Serac Asia Sdn Bhd v Sepakat Insurance Brokers Sdn Bhd [2013] 5 MLJ 1, MP (dirujuk)

Syarikat Kemajuan Timbermine Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Kelantan Darul Naim [2015] 3 MLJ 609, MP (dirujuk)

Sykt Sebati Sdn Bhd v Pengarah Jabatan Perhutanan & Anor [2019] 2 MLJ

689; [2019] 3 CLJ 157, MP (dirujuk)
TRA Mining (M) Sdn Bhd v Thien Hong Teck & Ors and another appeal [2019] 1 MLJ 212, MP (dirujuk)
Tara Rajaratnam v Datuk Jaginder Singh & Ors [1981] 1 MLJ 232, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 2012 A 18 k 19, 19(1)(b), (1)(d)

Rayuan daripada: Guaman No PA-22NCvC-126–07 Tahun 2018 (Mahkamah Tinggi, Pulau Pinang)

Mohd Harris Mohan bin Abdullah (The Law Office of Mohd Harris) bagi pihak perayu.
Ung Chirt Kye (Ooi Zie Yiong bersamanya) (Phee, Chen & Ung) bagi pihak responden.

Che Mohd Ruzima HMR:

PENDAHULUAN

[1] Terdapat dua rayuan yang dipanggil dan didengar bersama di hadapan kami iaitu Rayuan No P-02(IM)(NCVC)-1415–07 Tahun 2019 ('Rayuan 1415') dan P-02(IM)(NCVC)-1416–07 Tahun 2019 ('Rayuan 1416'). Rayuan 1415 dikemukakan Sharifah bt Zainuddin ('plaintif/perayu') yang tidak berpuas hati dengan keputusan hakim Mahkamah Tinggi (HMT) di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang membenarkan permohonan Ong Bee Ean ('defendan pertama/responden pertama') dan Gan Shang Yuh ('defendan kedua/responden kedua') di kandungan 56 untuk membatalkan writ saman dan pernyataan tuntutan di bawah A 18 k 19(1)(b) dan (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 2012 ('KKM 2012'). Manakala Rayuan 1416 dikemukakan plaintif/perayu yang sama terhadap keputusan HMT membenarkan permohonan Milan Crest Sdn Bhd ('defendan ketiga/responden ketiga') di kandungan 51 juga untuk membatalkan writ saman dan pernyataan tuntutan di bawah Aturan yang sama.

[2] Bagi memudahkan sebutan, pihak-pihak akan dirujuk sama seperti di mahkamah bicara, plaintif dan defendan. Defendan pertama, defendan kedua dan defendan ketiga masing-masingnya akan dirujuk sebagai D1, D2 dan D3. Secara jamak D1, D2 dan D3 akan dirujuk sebagai defendan-defendan. Sementara itu, tindakan plaintif yang dibatalkan HMT akan dirujuk sebagai 'tindakan yang dirayu'.

LATAR BELAKANG RINGKAS RAYUAN

[3] Terdapat fakta yang berbeza dikemukakan peguam plaintif dan peguam defendan-defendan berhubung dengan status perjanjian jual beli dua bidang tanah iaitu Lot 196 GM 608 Mukim 12, Bayan Lepas, Pulau Pinang ('Lot 196') serta Lot 834 GM 508 Mukim 12, Bayan Lepas, Pulau Pinang ('Lot 834') bertarikh 2 Mei 2003 (perjanjian 2 Mei 2003) yang telah ditandatangani di antara plaintif dan Gan Gim Khuan ('GGK'). Walaupun begitu, pihak-pihak tidak mempertikaikan bahawa harga jual beli yang dipersetujui adalah berjumlah RM2,862,893.88 dengan deposit yang perlu dibayar adalah sebanyak RM200,402.57.

Fakta kes plaintif

[4] Menurut plaintif, setelah menandatangani perjanjian jual beli dengan D1, satu siasatan dijalankan. Plaintif mendapati bahawa kedua-dua lot tanah tersebut tertakluk kepada pengambilan balik oleh Kerajaan Negeri bagi maksud pelebaran jalan. Dengan itu, perjanjian jual beli tersebut ditamatkan secara muafakat.

[5] Selepas itu, D2 telah datang berjumpa plaintif beberapa kali bagi memujuk plaintif membeli semula sekurang-kurangnya satu lot tanah. Melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 24 Mac 2004 (perjanjian 24 Mac 2004), plaintif bersetuju membeli Lot 834 pada harga RM1,450,211. Pihak-pihak bersetuju agar deposit yang dibayar dalam perjanjian terdahulu sebanyak RM200,402.57 dikekalkan dan dianggap telah membayar deposit perjanjian baharu.

[6] Melalui surat bertarikh 14 Ogos 2004, GGK bersetuju untuk memberi lanjutan masa kepada plaintif membayar baki harga jual beli Lot 834 sehingga 23 Mac 2005 atau sehingga plaintif menandatangani perjanjian dengan Petronas Dagangan Berhad (PDB) dengan syarat plaintif bersetuju membeli Lot 196. Plaintif bersetuju lalu membeli Lot 196 pada harga RM1,412,682 dengan deposit sebanyak RM100,000 dan satu perjanjian bertarikh 7 September 2004 (perjanjian 7 September 2004) ditandatangani. Setelah rundingan di antara plaintif, GGK dan D2, pihak-pihak bersetuju bahawa deposit yang telah dibayar dalam perjanjian 2 Mei 2003 adalah mencukupi bagi membayar deposit dalam perjanjian 7 September 2004. Oleh itu, plaintif telah menghentikan pembayaran cek RM100,000 yang telah diserahkan kepada GGK sebelum itu.

[7] Lebih kurang dua tahun kemudian, kedua-dua perjanjian telah ditamatkan melalui dua pucuk surat peguam yang mewakili GGK yang masing-masingnya bertarikh 11 Februari 2006 dan 7 Februari 2006 dengan

memberi alasan bahawa plaintif gagal membayar deposit yang ditetapkan dalam perjanjian. Pada 20 Julai 2007, barulah plaintif dapat memeterai perjanjian dengan PDB.

[8] Plaintif kemudiannya mendapat maklum daripada D2 bahawa GGK telah meninggal dunia dengan semua harta GGK diwasiatkan kepada D1. Pada 1 Oktober 2010, D1 telah memperoleh geran probet dan telah memperoleh perintah Mahkamah untuk menjual Lot 196 dan Lot 834 kepada D3 dengan harga RM5,027,520.24. Plaintif memfailkan tindakan melalui Guaman No PA-22NCvC-684–10 Tahun 2012 (Guaman 684) terhadap D1. Di atas permohonan D1, Guaman 684 telah dibatalkan. Rayuan plaintif ke Mahkamah Rayuan telah ditolak dan kebenaran merayu ke Mahkamah Persekutuan ditarik balik setelah diketahui bahawa wasiat GGK telah dipalsukan berdasarkan laporan forensik pengesahan cap jari yang dikeluarkan Pusat Pendaftaran Penjenayah Malaysia dan Singapura.

Fakta kes defendan-defendan

[9] Defendan-defendan tidak mempertikaikan bahawa GGK telah menandatangani perjanjian 24 Mac 2004 untuk menjual Lot 834 kepada plaintif pada harga RM1,450,211 dengan deposit sebanyak RM200,402.57. Tidak juga dipertikaikan bahawa plaintif seterusnya memasuki perjanjian 7 September 2004 dengan GGK untuk membeli Lot 196 pada harga RM1,412,682.80 dengan menyerahkan cek sebanyak RM100,000 sebagai deposit.

[10] Walau bagaimanapun, plaintif telah gagal membayar baki wang pembelian Lot 834 sepertimana yang dipersetujui dalam perjanjian 24 Mac 2004 dan plaintif juga gagal menjelaskan wang deposit pembelian Lot 196 seperti yang disyaratkan dalam perjanjian 7 September 2004 setelah cek bernilai RM100,000 yang diserahkan plaintif kepada GGK gagal ditunaikan.

[11] GGK telah menghantar notis bertarikh 11 Januari 2006 bagi menamatkan perjanjian 24 Mac 2004 di atas alasan bahawa plaintif gagal membayar baki harga belian lot 834 dan wang deposit sebanyak RM200,402.57 telah dirampas. Plaintif tidak pernah membantah notis penamatan tersebut. GGK kemudiannya menghantar notis bertarikh 7 Februari 2006 kepada plaintif bagi menamatkan perjanjian 7 September 2004 kerana cek bernilai RM100,000 untuk deposit pembelian Lot 196 tidak dapat ditunaikan. Plaintif juga tidak membantah kepada notis penamatan tersebut.

[12] GGK telah meninggal dunia pada 4 Mei 2010. Sebelum meninggal dunia, GGK telah membuat wasiat terakhirnya pada 5 Januari 2010. D1 telah

dilantik sebagai wasi yang sah kepada harta pusaka GGK melalui geran probet bertarikh 1 November 2010 yang dikeluarkan Mahkamah Tinggi Pulau Pinang (MTPP). Sebagai wasi, D1 telah memasuki perjanjian jual beli bertarikh 6 Januari 2012 bagi menjual Lot 834 dan Lot 196 kepada D3. D1 kemudiannya telah memperoleh kebenaran untuk menjual dan memindah milik Lot 834 dan Lot 196 kepada D3 melalui satu perintah MTPP bertarikh 15 Februari 2012.

PERISTIWA BERKAITAN

[13] Bagi memastikan haknya ke atas perjanjian yang dikatakan telah ditamatkan secara tidak sah, plaintif telah memasukkan kaveat ke atas Lot 834 dan Lot 196 bagi menghalang sebarang urusniaga pada 11 Mac 2010. D3 kemudiannya memfailkan tindakan bagi mengetepikan kaveat tersebut dan permohonan D3 telah dibenarkan MTPP pada 27 September 2012. Plaintif merayu ke Mahkamah Rayuan dan kemudiannya memfailkan notis untuk tidak meneruskan rayuan pada 30 Disember 2014.

[14] Dalam pada itu, plaintif juga memfailkan Guaman 684 terhadap D1 menuntut di antara lainnya untuk mendapatkan perintah-perintah bagi menghalang D1 daripada melupuskan Lot 834 dan Lot 196 kepada pihak D3, bagi pelaksanaan spesifik perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September 2004 serta bagi mendapatkan ganti rugi am, ganti rugi punitif dan ganti rugi teladan yang akan ditaksirkan mahkamah. Atas permohonan di bawah Aturan 18 kaedah 19 KKM 2012 yang dikemukakan D1, Guaman 684 telah dibatalkan MTPP pada 22 Mac 2013. Rayuan plaintif ke Mahkamah Rayuan telah ditolak pada 2 Disember 2013. Plaintif memfailkan permohonan bagi mendapat kebenaran merayu di Mahkamah Persekutuan dan kemudiannya menarik balik permohonan tersebut pada 9 April 2014.

ALASAN DEFENDAN-DEFENDAN DALAM PERMOHONAN DI KANDUNGAN 56 DAN KANDUNGAN 51

[15] Hanya satu alasan yang digunakan D1 dan D2 bagi permohonan di kandungan 56 serta digunakan D3 bagi permohonan di kandungan 51, iaitu *res judicata*. Di hujahkan bahawa Guaman 684 telah diputuskan secara muktamad oleh MTPP dan rayuan plaintif ke Mahkamah Rayuan telah pun ditolak. Isu-isu dan fakta-fakta berhubung dengan penamatan perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September 2004 telah didengar dan dihujahkan oleh pihak-pihak di MTPP dalam Guaman 684. HMT telah memutuskan bahawa perjanjian-perjanjian tersebut telah dibatalkan oleh GGK semasa hayatnya dan plaintif tidak mempunyai apa-apa kepentingan lagi ke atas Lot 834 dan Lot 196. Kausa tindakan plaintif dalam tindakan yang dirayu adalah sama dengan kausa tindakan Guaman 684. Dengan itu, prinsip *res judicata* terpakai. Keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes-kes *Serac Asia Sdn Bhd*

v Sepakat Insurance Brokers Sdn Bhd [2013] 5 MLJ 1; *Manoharan a/l Malayalam v Menteri Dalam Negeri, Malaysia & Anor* [2009] 2 MLJ 660; [2009] 2 CLJ 839 dan *Joseph bin Paulus Lantip & Ors v Unilever Plc* [2018] supp MLJ 151; [2012] 7 CLJ 693 serta Keputusan mahkamah ini dalam kes *Pengiran Othman Shah bin Pengiran Mohd Yusoff & Anor v Karambunai Resorts Sdn Bhd (formerly known as Lipkland (Sabah) Sdn Bhd) & Ors* [1996] 1 MLJ 309 dirujuk oleh peguam D1 dan D2. Manakala peguam D3 pula merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Asia Commercial Finance (M) Bhd v Kawal Teliti Sdn Bhd* [1995] 3 MLJ 189; [1995] 3 CLJ 783 dan keputusan mahkamah ini dalam kes *Farlim Properties Sdn Bhd v Goh Keat Poh & Ors and other appeals* [2003] 4 MLJ 654.

KEPUTUSAN HMT

[16] Tindakan plaintif melalui Guaman 684 berasaskan kausa tindakan pecah kontrak ke atas perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September 2004. Fakta dalam Guaman 684 adalah sama dengan fakta dalam tindakan yang dirayu. Doktrin *res judicata* adalah terpakai dan permohonan defendan-defendan harus dibenarkan in limine. Plaintif tidak boleh membawa tindakan atas isu yang sama untuk kali kedua dan dengan itu, plaintif tidak mempunyai *locus standi* untuk memfailkan tindakan. Isu frod yang dibangkitkan oleh plaintif bukan merupakan isu untuk dibicarakan kerana plaintif tidak lagi mempunyai apa-apa hak ke atas Lot 834 dan Lot 196. Tindakan plaintif adalah mengaibkan, remeh dan menyalahgunakan proses mahkamah.

DAPATAN KAMI

[17] Keputusan HMT untuk membenarkan permohonan defendan-defendan membatalkan writ dan penyata tuntutan plaintif di bawah A 18 k 19(1)(b) dan (d) KKM 2012 adalah semata-mata berasaskan prinsip *res judicata*. HMT menerima hujahan peguam defendan-defendan yang menegaskan bahawa tuntutan plaintif dalam tindakan yang dirayu telah pun diputuskan secara muktamad sebelumnya dalam Guaman 684 dan dengan itu memutuskan bahawa plaintif adalah dihalang di bawah doktrin *res judicata*.

[18] Prinsip undang-undang berhubung dengan doktrin *res judicata* adalah jelas berdasarkan keputusan-keputusan terdahulu mahkamah yang mana antara lainnya adalah sepertimana yang dirujuk oleh peguam defendan-defendan dalam penghujahan mereka. Secara ringkasnya bolehlah disimpulkan bahawa, suatu pihak itu tidak boleh dibenarkan mengambil tindakan ke atas satu pihak yang sama bagi perkara yang sudah diadili sepenuhnya secara muktamad, iaitu sesuatu tindakan yang telah pun ada penghakiman terakhir dan tidak lagi tertakluk kepada rayuan. Dengan kata lain, *res judicata* adalah doktrin undang-undang yang menghalang litigasi

semula isu yang sama antara pihak yang sama, sama ada di mahkamah yang sama atau di mahkamah yang berbeza.

[19] Dari segi pemakaiannya pula, doktrin *res judicata* adalah satu kaedah untuk mencegah ketidakadilan kepada pihak yang mana tindakan terhadapnya sepatutnya telah selesai secara muktamad. Selain itu, ianya boleh dilihat sebagai satu cara untuk mengelakkan pembaziran sumber dalam sistem mahkamah, boleh menghalang percanggahan atau kekeliruan di antara penghakiman terdahulu dengan penghakiman baharu dan boleh juga menghalang litigasi berulang oleh pihak yang ingin mendarabkan atau mengulang pertimbangan kehakiman untuk kepentingan diri.

[20] Berbalik kepada rayuan di hadapan kami, peguam plaintif berhujah bahawa dapatan yang dicapai HMT adalah silap dan perlulah diperbetulkan di peringkat rayuan. Dihujahkan bahawa doktrin *res judicata* tidak terpakai dalam tindakan yang dirayu atas beberapa sebab. Pertama, kausa tindakan dalam tindakan yang dirayu dan Guaman 684 adalah berbeza. Kedua, pihak-pihak terlibat tidak sama. Ketiga, Guaman 684 tidak diputuskan di atas merit dan keempat, tindakan yang dirayu adalah satu tindakan koleteral untuk mencabar keputusan Guaman 684 kerana didakwa adanya isu frod yang dilakukan wasi harta pusaka GGK ketika mendapatkan perintah daripada Mahkamah untuk menjual dan memindah milik Lot 834 dan Lot 196 kepada D3.

[21] Berdasarkan hujahan peguam plaintif tersebut, jelaslah bahawa ada empat alasan yang dikemukakan bagi membuktikan bahawa tindakan yang dirayu tidak tergolong dalam tindakan yang dihalang oleh doktrin *res judicata*. Hasil penelitian kami ke atas pliding Guaman 684 dan pliding tindakan yang dirayu, kami perturunkan secara ringkas dapatan fakta yang dapat kami simpulkan sepertimana berikut:

(a) berhubung alasan pertama iaitu mengenai kausa tindakan, fakta yang telah dinyatakan dalam Guaman 684 menunjukkan bahawa plaintif hanya membawa tindakan terhadap D1 sahaja bagi mendapatkan perintah perlaksanaan spesifik perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September 2004 serta turut memohon beberapa perintah sampingan lain, termasuklah di antara lain satu perintah bagi menghalang D1 daripada menjual Lot 834 dan Lot 196 kepada D3. Sebaliknya, fakta yang diketengahkan plaintif dalam tindakan yang dirayu adalah berbeza. Plaintif telah dengan jelas membangkitkan isu frod iaitu berkait dengan pemalsuan surat wasiat yang didakwa dilakukan D1 semasa memperoleh geran probet bagi mendapatkan perintah Mahkamah untuk menjual Lot 834 dan Lot 196 kepada D3. Akibat daripada frod tersebut, plaintif menyatakan bahawa dia tidak dapat menyempurnakan perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September

2004 dengan GGK serta tidak dapat menandatangani perjanjian dengan PDSB, mengakibatkan plaintif mengalami kerugian melebihi RM10 juta. Oleh itu, plaintif memohon perintah-perintah bagi membatalkan perintah Mahkamah dalam guaman 684, membatalkan geran probet yang diperoleh D1, membatalkan perjanjian jual beli Lot 834 dan Lot 196 di antara plaintif dan D3, mendapatkan ganti rugi-ganti rugi tertentu dan juga mendapatkan beberapa perintah susulan yang lain;

(b) bagi alasan kedua pula, faktanya jelas menunjukkan bahawa pihak-pihak dalam Guaman 684 tidak sama dengan pihak-pihak dalam tindakan yang dirayu. Dalam Guaman 684 hanya D1 yang dinamakan sebagai defendan. Manakala dalam tindakan yang dirayu, plaintif turut menamakan D2 dan D3 sebagai defendan selain D1;

(c) selanjutnya bagi alasan ketiga, defendan-defendan tidak mempertikaikan fakta bahawa perintah yang diperoleh D1 dalam Guaman 684 adalah satu perintah interlokutori, iaitu setelah permohonan D1 untuk membatalkan tindakan plaintif di bawah A 18 k 19 KKM 2012 diterima mahkamah. Dengan kata lain, perintah yang diperoleh D1 bukanlah di atas merit setelah perbicaraan penuh; dan

(d) akhirnya bagi alasan keempat, fakta yang dinyatakan plaintif dalam pliding tindakan yang dirayu jelas menunjukkan bahawa plaintif sedang mengambil satu tindakan koleteral untuk mencabar keputusan mahkamah dalam Guaman 684 dengan menggunakan alasan bahawa D1 telah melakukan frod dalam segala urusan berkenaan pelupusan Lot 834 dan Lot 196 kepada D3. Di perenggan 38 pernyataan tuntutan, plaintif ada menyatakan bahawa walaupun dia bukan satu pihak kepada perjanjian diantara D1 dan D3, namun begitu dia ada kepentingan benefisial ke atas Lot 834 dan Lot 196.

Daripada ringkasan tersebut, jelaslah bahawa wujud perbezaan fakta yang sangat ketara di antara Guaman 684 dan tindakan yang dirayu.

[22] Bagi elemen yang perlu diambil kira untuk menentukan sama ada doktrin *res judicata* terpakai, kami merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Sykt Sebati Sdn Bhd v Pengarah Jabatan Perhutanan & Anor* [2019] 2 MLJ 689; [2019] 3 CLJ 157 (kes *Syarikat Sebati*) yang telah membuat pemerhatian sepertimana berikut:

> [34] Firstly, on the issue of res judicata, it is necessary to reiterate the elements which constitute res judicata. For this purpose, we find the book Spencer Bower and Turner, *Res Judicata* (3rd Ed, 1996) particularly useful. There the learned authors set out at p 10, para 19 what is involved in the burden of showing res judicata which consist of six matters:
>
> (i) the decision was judicial in the relevant sense;

(ii) it was in fact pronounced;

(iii) the tribunal had jurisdiction over the parties and the subject matter;

(iv) the decision was — (a) final, and (b) on the merits;

(v) it determined the same questions as that raised in the later question; and

(vi) the parties to the later litigation were either parties to the earlier litigation or their privies, or the earlier decision was in rem.

[35] The learned authors further stated that the determination must not be collateral to the decision and for this one has to look at the formal judgment or order. Where an express declaration as to any particular question or issue appears on the face of the record of a formal judgment or where from the judgment itself the actual grounds of the decision can be clearly ascertained, there is no necessity for further search.

[23] Sementara itu, dalam kes *Tara Rajaratnam v Datuk Jaginder Singh & Ors* [1981] 1 MLJ 232, Mahkamah Persekutuan membuat pemerhatian berikut setelah merujuk kepada beberapa autoriti terdahulu:

In *Carl-Zeiss-Stiftung v Rayner and Keeler, Ltd & Ors (No 2)* [1966] 2 All ER 536, 564 Lord Guest said,

> The rule of estoppel by res judicata, which is a rule of evidence, is that where a final decision has been pronounced by a judicial tribunal of competent jurisdiction over the parties to and the subject-matter of the litigation, any party or privy is estopped in any subsequent litigation from disputing or questioning such decision on the merits.

Put in another way,

> To invoke the doctrine of res judicata the respondent has to show that there was a former suit between the same parties for the same matter and upon the same cause of action, and also the matter directly and substantially in issue has been heard and finally decided by the court which heard it.

per Ismail Khan J (as he then was) in *Andavan v Thong Nyik Lin* [1966] 1 MLJ 57. In *Parsotan Gir v Narbada Gir* (1898-99) LR 26 IA 175, a Privy Council decision on an appeal from the High Court at Allahabad, their Lordships held that where a former suit between the same parties in the same court and for the same relief resulted in a decree of dismissal, the judgment leaving it open to the plaintiffs to bring a fresh suit and 'leaving untouched and undecided' all matters affecting the rights of the parties, such a decree does not constitute res judicata, not being a final decision of the suit.

Another decision cited to us which is of assistance is that in *Pople v Evans* [1968] 2 All ER 743 wherein it was held that estoppel by res judicata could not be maintained merely by reason of the dismissal of an action for want of prosecution, for the estoppel by res judicata was intended to be limited to the decision of issues on their merits e.g. when orders were made on trial or on admission or by way of compromise.

[24] Berhubung dengan isu merit keputusan ataupun lebih khusus lagi elemen ke iv daripada elemen-elemen yang digariskan 'Spencer Bower and Turner' sepertimana yang dirujuk dalam kes *Syarikat Sebati*, kami merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Syarikat Kemajuan Timbermine Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Kelantan Darul Naim* [2015] 3 MLJ 609 yang memutuskan sepertimana berikut:

> [29] We agree with the above findings of the Court of Appeal. To which *we will add that the decision of the registrar in the interlocutory application is not finally determinative of the limitation issue. It lacked the essential element of finality. The hearing and arguments during the interlocutory application stage were not exhaustive for the final determination of the limitation issue. It is open to the High Court at the full trial to review the limitation issue based on the evidence, both oral and documentary, presented by the parties* (see *Selvaraju a/l Ponniah lwn Suruhanjaya Perkhidmatan Awam, Malaysia dan satu lagi* [2006] 2 MLJ 585). The effect of the Registrar's dismissal of the application for striking out was simply that at the interlocutory stage, based on the limited material then available, the defendant was not entitled to have the plaintiff's pleadings struck out on the ground of limitation (see *Cheng Hang Guan & Ors v Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd & Ors* [1988] 3 MLJ 90; [1994] 1 CLJ 19 and *Florence Bailes v Dr Ng Jit Leong* [1983] 2 MLJ 175; [1983] 1 LNS 7) ... (Penekanan ditambah.)

[25] Berkaitan dengan elemen yang sama, kami merujuk kepada pemerhatian yang dibuat mahkamah ini dalam kes *Metroplex Holdings Sdn Bhd v Commerce International Merchant Bankers Bhd* [2013] 4 MLJ 520; [2013] 8 CLJ 329 sepertimana berikut:

> [47] The latin phrase 'res judicata pro veritate accipitur' expresses the meaning of 'the need for decisions of the court, unless set aside or quashed, to be accepted as incontrovertibly correct' (Honourable Justice KR Handley, 'Res Judicata: General Principles and Recent Developments' [1999] 18(3) Aust Bar Rev 214). But, *it must not be forgotten that res judicata only arises from a judgment obtained on the merits. And that no estoppel would arise from a final order which is not a judgment* (*Maganja v Arthur (Trading As Shirley Arthur's Beauty Centre)* [1984] 3 NSWLR 561*, at 564). An interlocutory order (Somodaj v Australian Iron and Steel Ltd* [1963] 109 CLR 285*) and an order which requires further action before it is enforceable (R v Rogers (No 2)* [1992] 29 NSWLR 179*, at 182) are not final orders.* Likewise here, the order for sale made pursuant to s 256 of the NLC is open to challenge by the appellant by way of a collateral proceeding as reflected in the current suit. We wish to add that interlocutory orders on matters of practice and procedure do not give rise to res judicata estoppels. And subject to the restraints of the abuse of process doctrine, a second application may be brought by the aggrieved party to set aside a default judgment, or to obtain an extension of the limitation period. See *Bass v Permanent Trustee Company Limited* , Woodlands, *Bass & Conca v Permanent Trustee Company Limited* [1996] 139 ALR 127. (Penekanan ditambah.)

[26] Daripada keputusan dan pemerhatian-pemerhatian yang telah kami petik tersebut dan dibandingkan dengan fakta yang telah didapati berbangkit

di antara Guaman 684 dan tindakan yang dirayu, nyatalah bahawa doktrin *res judicata* tidak boleh diaplikasikan terhadap tindakan yang dirayu. Kami mendapati bahawa elemen ke (iv), (v) dan (vi) yang digariskan 'Spencer Bower and Turner' sepertimana yang dirujuk Mahkamah Persekutuan dalam kes *Syarikat Sebati* telah tidak dipenuhi. Kami berpandangan bahawa HMT melakukan kesilapan apabila mendapati dan memutuskan doktrin *res judicata* terpakai kepada tindakan yang dirayu dan telah membenarkan permohonan defendan-defendan in limine.

[27] Susulan daripada keputusan yang menyatakan bahawa tindakan yang dirayu terpalit dengan doktrin *res judicata*, HMT juga mendapati bahawa isu frod yang dibangkitkan oleh plaintif bukan merupakan isu untuk dibicarakan kerana plaintif tidak lagi mempunyai apa-apa hak ke atas Lot 834 dan Lot 196. Pada pandangan kami, ada dua isu yang perlu diberikan pertimbangan daripada dapatan HMT tersebut. Pertamanya isu sama ada plaintif ada lokus standi memfailkan tindakan yang dirayu dan kedua sama ada isu frod yang dibangkitkan ada kaitan dengan plaintif. Kedua-dua isu tersebut adalah saling berkait dan perlulah diberikan pertimbangan bersekali.

[28] Dalam penghujahan peguam plaintif, ditegaskan bahawa tindakan yang dirayu adalah satu tindakan koleteral bagi mencabar keputusan dalam Guaman 684. Pertama, bagi mencabar keputusan yang diperoleh D1 melalui satu penghakiman interlokutori dan kedua bagi membangkitkan isu frod dalam transaksi jual beli Lot 834 dan Lot 196 di antara D1 dengan D3. Di samping membangkitkan isu merit berhubung dengan penamatan tidak sah perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September 2004 oleh GGK bagi membatalkan keputusan dalam Guaman 684, plaintif turut membangkitkan isu frod bagi menjustifikasikan tindakan koleteral terhadap defendan-defendan bagi membatalkan perjanjian jual beli Lot 834 dan Lot 196 di antara D1 dan D3.

[29] Berhubung dengan merit tindakan, kami bersetuju dengan hujahan peguam plaintif yang menegaskan bahawa penamatan perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September 2004 oleh GGK boleh dipersoalkan kesahihannya. Alasan utama yang disandarkan peguam D1 dan D3 dalam hujahan mereka untuk menjustifikasikan pembatalan tindakan yang dirayu adalah kerana plaintif dikatakan gagal menjelaskan baki bayaran bagi perjanjian 24 Mac 2004 dan gagal membayar wang deposit bagi perjanjian 7 September 2004. Setelah diteliti, kami mendapati bahawa alasan yang disandarkan D1 dan D3 adalah bertentangan dengan keterangan dokumen kontemporari. Daripada peruntukan 'IN CONSIDERATION of the deposit stipulated in Section 1 of the Second Schedule hereto paid by the Purchaser to the Vendor (the receipt whereof the Vendor hereby acknowledges' yang tertera dalam perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September 2004 jelas menunjukkan bahawa GGK

telah pun mengakui penerimaan wang deposit yang dibayar plaintif bagi pembelian kedua-dua lot tanah tersebut. Dengan itu, isu kegagalan plaintif membayar bayaran deposit di bawah perjanjian perjanjian 7 September 2004 tidak boleh lagi berbangkit.

[30] Selain itu, terdapat surat bertarikh 14 Ogos 2004 yang dicap jari oleh GGK sendiri dan disaksikan oleh D2 yang telah membenarkan pelanjutan masa kepada plaintif bagi menjelaskan baki harga jualan Lot 834 dan Lot 196 sehingga 23 Mac 2005 atau sehingga perayu menandatangani perjanjian dengan PDSB. Semasa peguam GGK menyerahkan surat notis-notis penamatan bertarikh 11 Februari 2006 dan 7 Februari 2006 di atas alasan bahawa plaintif gagal membayar baki wang pembelian dan gagal membayar wang deposit masing-masingnya, perjanjian dengan PDSB masih belum ditandatangani. Berdasarkan keterangan dokumentari tersebut, kami bersetuju dengan hujahan peguam plaintif yang menyatakan bahawa penamatan perjanjian 24 Mac 2004 dan perjanjian 7 September 2004 oleh GGK adalah pra matang. Dengan itu, kami dapati bahawa tindakan plaintif memfailkan tindakan koleteral bagi mengetepikan keputusan dalam Guaman 684 bermerit. Sekiranya plaintif berjaya, maka plaintif ada kepentingan benefisiari ke atas Lot 834 dan Lot 196 dan plaintif ada lokus untuk mengambil tindakan bagi mengetepikan pindah milik lot-lot tanah tersebut kepada D3. Lihat keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *TRA Mining (M) Sdn Bhd v Thien Hong Teck & Ors and another appeal* [2019] 1 MLJ 212 berhubung dengan isu *locus standi*.

[31] Berhubung dengan isu frod yang dibangkitkan plaintif dalam tindakan yang dirayu, jelaslah bahawa fakta tentang isu tersebut hanya diketahui setelah Guaman 684 diputuskan. Keputusan analisis perbandingan cap jari yang dikeluarkan Pusat Pendaftaran Penjenayah Malaysia dan Singapura berkaitan dengan cap jari GGK yang ada di atas perjanjian jual beli dan yang ada di atas surat wasiat terakhir GGK bertarikh 5 Januari 2010 adalah relevan dijadikan sandaran oleh plaintif untuk membangkitkan isu frod terhadap D1. Sekiranya plaintif berjaya membuktikan frod, maka perjanjian jual beli Lot 834 dan Lot 196 di antara D1 dan D3 boleh dicabar kesahannya. Opsyen yang ada pada plaintif adalah dengan memfailkan tindakan koleteral bagi mencabar keputusan-keputusan mahkamah yang berkaitan termasuklah Guaman 684.

[32] Dalam hal ini, kami merujuk kepada kes *Hock Hua Bank Bhd v Sahari bin Murid* [1981] 1 MLJ 143. Semasa berdepan dengan persoalan sama ada permohonan boleh dibuat dalam tindakan yang sama bagi mengetepikan penghakiman yang telah dimuktamadkan, Mahkamah Persekutuan telah memutuskan bahawa:

> Clearly the court has no power under any application in the same action to alter vary or set aside a judgment regularly obtained after it has been entered or an order after

it is drawn up, except under the slip rule in Order 28 rule 11 Rules of the Supreme Court 1957 (Order 20 rule 11 Rules of the High Court 1980) so far as is necessary to correct errors in expressing the intention of the court: *Re St Nazaire Co* 12 Ch D 88, *Kelsey v Doune* [1912] 2 KB 482 *Hession v Jones* [1914] 2 KB 421, unless it is a judgment by default or made in the absence of a party at the trial or hearing. But if a judgment or order has been obtained by fraud or where further evidence which could not possibly have been adduced at the original hearing is forthcoming, a fresh action will lie to impeach the original judgment: *Hip Foong Hong v Neotia & Co* [1918] AC 888 and *Jonesco v Beard* [1930] AC 298. The hearing of the action will in a proper case be expedited: *Smith v Peizer* 65 SJ 607.

[33] Sementara itu, dalam kes *Lua & Mansor (suing as a firm) v Tan Ah Kim* [2017] 3 MLJ 371 mahkamah ini telah merujuk kepada peruntukan s 44 Akta Keterangan dan seterusnya membuat pemerhatian serta keputusan sepertimana berikut:

[28] Section 44 deserves to be quoted in full to understand the full breath of its implication. It provides as follows:

Any party to a suit to other proceeding may show that any judgment, order or decree which is relevant under s 40, 41 or 42, and which has been proved by the adverse party was delivered by a court not competent to deliver it or was obtained by fraud or collusion.

This section simply gives right to a party in a suit or proceedings to raise any of the following three grounds in relation to an order of a court:

(a) that the order was delivered by a court not competent to deliver it; or

(b) that the order was obtained by fraud; or

(c) that the order was obtained by collusion.

[29] The scope of s 44 above is to allow a party to a suit or other proceedings to avoid the effect of a judgment or any order of a court on any of the three grounds cited in that provision. It is a permissive provision that allows impeachment of judgment which is a nullity by proving either of the three grounds exists. This provision is contained in the part of the Evidence Act 1950 which deals with relevancy of judgment or order of a court. It is for the purpose of allowing a party in a proceeding to adduce evidence or to prove to the court that the judgment or order is obtained by wrongful or illegal way. It is neither a provision that provides a remedy nor does it confer on the court the authority or jurisdiction on how to deal with such impugned judgment or order. This is understandable because it deals with the right of a party to raise relevant evidence. The recourse opened to the plaintiff to set aside any wrongful order lies in the rule as enunciated by the Federal Court in *Badiadin*. Section 44 is supplemental to that rule and it deals with the right to adduce evidence for that purpose.

[30] It is also settled law that one High Court cannot set aside a final order regularly obtained from another High Court of concurrent jurisdiction. But, *Badiadin* has allowed a special exception to this rule. It is where the final judgment of the High Court could be proved to be null and void on grounds of illegality or lack of

jurisdiction which is the plaintiff's pleaded case herein.

[34] Jelasnya, plaintif ada *locus standi* untuk membawa tindakan yang dirayu terhadap defendan-defendan sebagai tindakan koleteral bagi mencabar perintah-perintah mahkamah yang diperoleh D1 berhubung dengan transaksi Lot 834 dan Lot 196.

KESIMPULAN

[35] Berdasarkan alasan-alasan yang dinyatakan tersebut, kami mendapati bahawa ada merit dalam rayuan-rayuan plaintif yang mewajarkan campur tangan kami di peringkat rayuan. HMT jelas silap apabila membatalkan tindakan yang dirayu atas alasan bahawa ianya dihalang oleh doktrin *res judicata*. Isu-isu yang dibangkitkan plaintif hanya boleh diselesaikan melalui perbicaraan penuh dengan memberikan peluang kepada plaintif memanggil saksi bagi membuktikan tuntutannya dan sekiranya plaintif berjaya, memberikan peluang kepada defendan-defendan membuktikan pembelaan mereka. Dengan itu, kami mengetepikan perintah HMT dan membenarkan Rayuan 1415 dan Rayuan 1416 dengan kos sebanyak RM3,000 bagi setiap rayuan tertakluk kepada alokatur. Kami kembalikan tindakan yang dirayu ke Mahkamah Tinggi untuk perbicaraan penuh.

Kedua-dua rayuan dibenarkan dengan kos; kes dikembalikan ke Mahkamah Tinggi untuk perbicaraan penuh.

Dilaporkan oleh Muhamad Azham Marwan